

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 25/2022/DS-PT
Ngày 20-01-2022
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và yêu
cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

<i>Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:</i>	Ông Nguyễn Trung Dũng.
<i>Các Thẩm phán:</i>	Bà Đinh Thị Mộng Tuyết; Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11, 18 và 20 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 188/2021/TLPT-DS ngày 19 tháng 7 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2021/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 241/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

- Ông Đoàn Văn B, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 46, đường số 28, khu phố 2, phường H1, thành phố T1, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.
- Bà Lê Thị Q, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 46, đường số 28, khu phố 2, phường H1, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị Q: Ông Nguyễn Đại G, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 92/120, đường Bùi Văn T2, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Số 238, đường N, Phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 26/5/2018), có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Đỗ Thành P, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 355, đường C, tổ 59, khu phố 1, phường P, thành phố T1, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Số 293, đường P1, tổ 35, khu phố 4, phường P, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Đỗ Thành P: Ông Nguyễn Đức V, sinh năm 1989; địa chỉ: Khu phố N, xã H1, thị xã H2, tỉnh Bình Định; địa chỉ liên hệ: Số 58, đường P1, phường P2, thành phố T1, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11/10/2021), có mặt.

2. Ông Phạm Đồng T3, sinh năm 1958, địa chỉ: Số 34, Đường N4, khu phố 1, phường H1, thành phố T1, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Ngọc H3, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 313/31, đường 30/4, tổ 50, khu phố 4, phường P3, thành phố T1, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Số 293, đường P1, tổ 35, khu phố 4, phường P2, thành phố T1, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Vũ Duy K, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 326, đường Võ Văn N, phường B, thành phố T4, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Văn phòng Công chứng T5; địa chỉ: Đường X, khu phố B2, phường T6, thị xã T5, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu T7- Chức vụ: Trưởng văn phòng, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Cơ quan U thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Nguyễn Thu C – Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị L – Trưởng phòng T6 thành phố T1, tỉnh Bình Dương (Công văn ủy quyền số 2962/QĐ-UBND ngày 30/7/2021), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Bà Huỳnh Thị Thanh T8, sinh năm 1959; địa chỉ: Khu phố 1, phường H1, thành phố T1, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Bà Phạm Thị Như H4, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 34, đường N4, khu phố 1, phường H1, thành phố T1, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lê Thị Q; bị đơn ông Đỗ Thành P.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 29/QĐKNPT-VKS-DS ngày 06/5/2021.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung nguyên đơn trình bày:

Vào tháng 10 năm 2009, do quen biết nên vợ chồng ông Đoàn Văn B và bà Lê Thị Q có giao cho ông G (không rõ họ và địa chỉ) ở phường P2, thành phố T1, tỉnh Bình Dương Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H do Cơ quan U huyện (nay là thị xã) T5, Bình Dương cấp cho ông Đoàn Văn B và bà Lê Thị Q vào ngày 29/5/2006 và số tiền 20.000.000 đồng để ông G lo thủ tục vay vốn ngân hàng. Tuy nhiên, ông G

lại giới thiệu ông Vũ Duy K để ông Đoàn Văn B và bà Lê Thị Q vay số tiền 550.000.000 đồng với lãi suất 5%/tháng và ra Văn phòng Công chứng T5; địa chỉ: Đường ĐT 746, khu phố B2, phường T6, thị xã T5, tỉnh Bình Dương để chứng thực hợp đồng vay. Tuy nhiên, sau này ông Đoàn Văn B và bà Lê Thị Q mới biết là công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, nguyên đơn không chứng minh được giấy vay số tiền 550.000.000 đồng với ông K. Ngay sau khi vay tiền ông K buộc ông B, bà Q trả lãi suất 27.500.000 đồng với lãi suất 5%/tháng và tháng thứ hai lãi suất là 10%, do hoàn cảnh khó khăn nên ông B và bà Q không có khả năng trả lãi từ tháng 01 năm 2010. Do đó, đến đầu tháng 3 năm 2010, ông K yêu cầu ông B, bà Q trả toàn bộ tiền nợ gốc, lãi và tiền dịch vụ là 980.000.000 đồng và ông B, bà Q không có khả năng thanh toán nên ông K yêu cầu ông B, bà Q lập thủ tục ủy quyền cho ông K để ông K vay tiền ngân hàng trả nợ vay, do tin lời nên ngày 16/3/2010 ông B, bà Q đã ra phòng công chứng ký giấy ủy quyền cho ông K. Ngày 10/8/2010, ông K dẫn ông Đỗ Thành P và 04 người khác đến nhà ông B, bà Q hăm dọa và buộc ký giấy thuê nhà với ông Đỗ Thành P. Tại thời điểm này thì ông B và bà Q mới biết được là ngày 16/3/2010, ông B, bà Q bị ông K lừa dối ra phòng công chứng ký hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông K và ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Đỗ Thành P và ông P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH do Cơ quan U thị xã (nay là thành phố) T1 cấp cho ông Đỗ Thành P ngày 29/6/2010. Do quá sợ hãi nên ông B và bà Q phải ký giấy thuê lại chính căn nhà của mình đang sinh sống với ông Đỗ Thành P. Sau khi ký giấy thuê nhà xong thì ông K nói là ông B và bà Q phải trả đủ số tiền nợ gốc và lãi là 1.500.000.000 đồng cho ông K, còn nếu không thì dọn nhà đi nơi khác. Đến ngày 26/8/2010, ông K và ông P kéo người đến buộc ông B và bà Q ký giấy giao nhà, do quá hoảng sợ nên ông B và bà Q đã ký giấy giao nhà cho ông P và ông B và bà Q đi thuê nhà trọ sinh sống cho đến nay.

Do đó, thực tế ông B và bà Q không có ký bán nhà đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H do Cơ quan U thị xã (nay là thành phố) T5, Bình Dương cấp cho ông Đoàn Văn B và bà Lê Thị Q vào ngày 29/5/2006 cho ông Vũ Duy K và ông Đỗ Thành P mà thực chất là giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền. Do không biết chữ và bị ép buộc nên ông B và bà Q mới ký hợp đồng chuyển nhượng với ông K và ông P. Tuy nhiên, theo khoản 4 Điều 1 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/3/2010 giữa ông B và bà Q với ông P quy định rất rõ trách nhiệm đóng thuế và toàn bộ phí thuộc ông B và bà Q. Tuy nhiên, ông Đoàn Văn B và bà Lê Thị Q chưa thực hiện việc này, theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chỉ có ông Đoàn Văn B và bà Lê Thị Q mới là người đi nộp thuế và phí thì bên nhận chuyển nhượng mới được đứng tên quyền sử dụng đất nhưng ông Đỗ Thành P được cấp quyền sử dụng đất là không đúng pháp luật. Sau khi trích lục hồ sơ quyền sử dụng đất từ Chi nhánh Văn phòng Đ thành phố T1 thì được biết toàn bộ diện tích đất nêu trên ông Đỗ Thành P đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Phạm Đồng T3 vào ngày 11/10/2010 và ông T9 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ Q9 ngày 25/11/2010 do Cơ quan U thị xã (nay là thành phố) T1 cấp cho ông Phạm Đồng T3.

Nay yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

+ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/3/2010 giữa ông Đoàn Văn B và bà Lê Thị Q với ông Đỗ Thành P do Văn phòng Công chứng T5 chứng thực ngày 16/03/2010.

+ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2010 giữa ông Đỗ Thành P và bà Nguyễn Ngọc H3 với ông Phạm Đồng T3 do Văn phòng Công chứng T5 chứng thực ngày 11/10/2010.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH ngày 29/6/2010 do Cơ quan U thị xã (nay là thành phố) T1 cấp cho ông Đỗ Thành P.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ Q9 ngày 25/11/2010 do Cơ quan U thị xã (nay là thành phố T1) cấp cho ông Phạm Đồng T3.

Yêu cầu ông Đỗ Thành P, ông Phạm Đồng T3, bà Nguyễn Ngọc H3 phải trả lại nhà đất tọa lạc tại khu tái định cư P3, xã P3, huyện T5, tỉnh Bình Dương (nay là phường H1, thành phố T1, tỉnh Bình Dương) cho ông Đoàn Văn B và bà Lê Thị Q.

Đối với số tiền 550.000.000 đồng ông Đoàn Văn B và bà Lê Thị Q vay của ông Vũ Duy K, ông Đoàn Văn B và bà Lê Thị Q sẽ giải quyết khi ông Vũ Duy K có yêu cầu.

- Bị đơn ông Đỗ Thành P trình bày:

Ông Đỗ Thành P không biết ông Đoàn Văn B, bà Lê Thị Q là ai do mua bán đất nhiều người và qua nhiều năm, hiện không nhớ diện tích đất này tọa lạc tại đâu và ông P đã bán diện tích đất trên cho nhiều đời chủ đất và Nhà nước đã công nhận quyền sử dụng đất cho nhiều người. Do đó, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Văn B và bà Lê Thị Q. Ông Đỗ Thành P có đơn xin yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt suốt quá trình tố tụng của vụ án.

- Bị đơn ông Phạm Đồng T3 trình bày:

Trước đây ông Phạm Đồng T3 có hộ khẩu thường trú tại thôn 1, xã G, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi. Năm 2016, ông Phạm Đồng T3 chuyển hộ khẩu về số 34, đường N4, khu phố 1, phường H1, thành phố T1, tỉnh Bình Dương, thửa đất số I - Ô04, tờ bản đồ I với diện tích 300m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ Q9 ngày 25/11/2010 do Cơ quan U thị xã (nay là thành phố) T1 cấp cho ông Phạm Đồng T3 đất tọa lạc tại phường H1, thành phố T1, tỉnh Bình Dương; ông Phạm Đồng T3 nhận chuyển nhượng hợp pháp không ai tranh chấp và được Văn phòng Công chứng T5 chứng thực ngày 11/10/2010. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông Phạm Đồng T3 là người trực tiếp quản lý, sử dụng. Năm 2011, ông Phạm Đồng T3 xây dựng nhà cùng 12 căn phòng trọ. Theo đơn kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/3/2010 giữa ông Đoàn Văn B và bà Lê Thị Q với ông Đỗ Thành P do Văn phòng Công chứng T5 chứng thực ngày 16/03/2010. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2010 giữa ông Đỗ Thành P, bà Nguyễn Ngọc H3 với ông Phạm Đồng T3 do Văn phòng Công chứng T5 chứng thực ngày 11/10/2010. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH ngày 29/6/2010 do Cơ quan U thị xã (nay là thành phố T1) cấp cho ông Đỗ Thành P. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất số vào sổ Q9 ngày 25/11/2010 do Cơ quan U thị xã (nay là thành phố) T1 cấp cho ông Phạm Đồng T3. Nguyên đơn yêu cầu ông Đỗ Thành P, ông Phạm Đồng T3, bà Nguyễn Ngọc H3 phải trả lại nhà đất cho ông Đoàn Văn B và bà Lê Thị Q. Ông Phạm Đồng T3 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông T9 là người sở hữu hợp pháp thửa đất số I - Ô04, tờ bản đồ I với diện tích 300m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ Q9 ngày 25/11/2010 do Cơ quan U thị xã (nay là thành phố) T1 cấp cho ông Phạm Đồng T3 đất tọa lạc tại phường H1, thành phố T1, tỉnh Bình Dương, việc nhận chuyển nhượng hợp pháp và được Văn phòng Công chứng T5 công chứng ngày 11/10/2010. Việc ông T9 nhận chuyển nhượng đã lâu từ năm 2011 nhưng nay nguyên đơn mới khởi kiện; bị đơn yêu cầu Tòa án khi giải quyết áp dụng thời hiệu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Văn B và bà Lê Thị Q về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với bị đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc H3 trình bày:

Ông Đỗ Thành P là chồng của bà Nguyễn Ngọc H3, việc mua bán đất do ông P quyết định, sự việc qua nhiều năm và hiện không nhớ diện tích đất này tọa lạc tại đâu. Do đó, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Văn B và bà Lê Thị Q, bà H3 có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt suốt quá trình tố tụng của vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Duy K trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2009 giữa ông Đoàn Văn B và bà Lê Thị Q với ông Vũ Duy K theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H do Cơ quan U huyện (nay là thị xã) T5, Bình Dương cấp cho ông Đoàn Văn B và bà Lê Thị Q vào ngày 29/5/2006 do Văn phòng Công chứng T5 chứng thực ngày 15/10/2009 đã được hai bên hủy bỏ hợp đồng vào năm 2009 do ông Đoàn Văn B và bà Lê Thị Q không thực hiện. Đối với số tiền 550.000.000 đồng ông Đoàn Văn B và bà Lê Thị Q cho rằng vay ông Vũ Duy K là không có căn cứ, không có xác lập hợp đồng vay. Ông Vũ Duy K có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt suốt quá trình tố tụng của vụ án, xin từ chối nhận các văn bản tố tụng của vụ án nêu trên và từ chối tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Thanh T8 trình bày:

Bà là vợ ông Phạm Đồng T3 hai vợ chồng nhận chuyển nhượng hợp pháp không ai tranh chấp và được Văn phòng Công chứng T5 chứng thực ngày 11/10/2010. Sau khi nhận chuyển nhượng thì hai vợ chồng đã quản lý, sử dụng; năm 2011, ông Phạm Đồng T3 xây dựng nhà mới cùng 12 căn phòng trọ. Bà Tùng không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Như H4 trình bày:

Quyền sử dụng đất với diện tích 300m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ Q9 ngày 25/11/2010 do Cơ quan U thị xã (nay là thành phố) T1 cấp cho ông Phạm Đồng T3 là tài sản của cha mẹ bà Hằng nhận chuyển nhượng hợp pháp và ông T9 và bà Tùng tặng cho con và được Sở T6 tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ R ngày 26/3/2020 cho bà Phạm Thị Như H4, bà Hằng không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng T5 trình bày:*

Văn phòng Công chứng T5 có Văn bản số 19/CV-CC ngày 07/5/2018 thể hiện hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là đúng quy định của pháp luật về công chứng và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Cơ quan U thành phố T1, tỉnh Bình Dương:* Không có ý kiến và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2021/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Văn B và bà Lê Thị Q đối với bị đơn ông Đỗ Thành P về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về nghĩa vụ thanh toán” theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/3/2010 giữa ông Đoàn Văn B và bà Lê Thị Q với ông Đỗ Thành P do Văn phòng Công chứng T5 chứng thực ngày 16/03/2010.

1.1. Buộc bị đơn ông Đỗ Thành P có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đoàn Văn B và bà Lê Thị Q tổng số tiền 1.522.255.000 đồng (một tỷ năm trăm hai mươi hai triệu hai trăm năm mươi lăm nghìn đồng). (Trong đó gốc là 1.150.000.000 đồng (một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng) và lãi chậm thực hiện nghĩa vụ là 372.255.000 đồng (ba trăm bảy mươi hai triệu hai trăm năm mươi lăm nghìn đồng) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng T5 chứng thực ngày 16/03/2010 số công chứng 1036, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Đoàn Văn B và bà Lê Thị Q về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/3/2010 giữa ông Đoàn Văn B và bà Lê Thị Q với ông Đỗ Thành P do Văn phòng Công chứng T5 chứng thực ngày 16/03/2010 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH ngày 29/6/2010 do Cơ quan U thị xã (nay là thành phố) T1 cấp cho ông Đỗ Thành P.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Văn B và bà Lê Thị Q đối với bị đơn ông Phạm Đồng T3 về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2010 giữa Đỗ Thành P, Nguyễn Ngọc H3 với ông Phạm Đồng T3 do Văn phòng Công chứng T5 chứng thực ngày 11/10/2010 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ Q9 ngày 25/11/2010 do Cơ quan U thị xã (nay là thành phố) T1 cấp cho ông Phạm Đồng T3.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/5/2021, nguyên đơn bà Lê Thị Q; bị đơn ông Đỗ Thành P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 06/5/2021, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 29/QĐKNPT-VKS-DS với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2021/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị Q vẫn giữ yêu cầu khởi kiện nhưng rút yêu cầu kháng cáo; bị đơn ông Đỗ Thành P vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa nguyên đơn với ông Đỗ Thành P tại Văn phòng Công chứng T5 ngày 16/3/2010 chỉ là hợp đồng giả tạo nhằm đảm bảo cho khoản vay số tiền 550.000.000 đồng của nguyên đơn với ông Vũ Duy K là không có cơ sở chấp nhận vì nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc mình bị lừa dối, ép buộc khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đỗ Thành P và cũng không có chứng cứ dân sự chứng minh việc nguyên đơn có vay của ông Vũ Duy K số tiền 550.000.000 đồng. Tuy nhiên, Tòa án lại căn cứ vào lời khai của ông Đỗ Thành P vào ngày 14/8/2018 và ngày 24/12/2020 về việc không biết ông Đoàn Văn B và bà Lê Thị Q là ai và không nhớ gì về giao dịch mua bán đất với nguyên đơn; ông P không có chứng cứ chứng minh việc giao nhận tiền chuyển nhượng theo hợp đồng để cho rằng ông P vi phạm nghĩa vụ thanh toán, từ đó buộc ông Đỗ Thành P phải trả cho nguyên đơn số tiền 1.522.255.000 đồng; trong đó, nợ gốc 1.150.000.000 đồng và lãi chậm thực hiện nghĩa vụ là 372.255.000 đồng là không có cơ sở bởi lẽ theo thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Đoàn Văn B, bà Lê Thị Q với ông Đỗ Thành P đã được Văn phòng Công chứng T5 công chứng chứng thực ngày 16/3/2010 thể hiện hai bên thỏa thuận phương thức thanh toán như sau “*Bên B thanh toán cho bên A toàn bộ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất này sau khi ký hợp đồng được ký kết tại Văn phòng công chứng*” và chính nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án đã thừa nhận sau thời điểm ngày 16/3/2010 nguyên đơn đã ký với ông Đỗ Thành P hợp đồng thuê nhà để ở và đến ngày 26/8/2010, phía nguyên đơn đã ký giấy giao nhà cho ông P. Như vậy, việc chuyển nhượng nhà đất giữa nguyên đơn với bị đơn ông Đỗ Thành P đã thực hiện xong

Nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn ông Đỗ Thành P ngày 16/3/2010, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Thành P với ông Phạm Đồng T3, yêu cầu hủy các giấy chứng nhận đã được Cơ quan U thành phố T1 cấp cho ông P và ông T9 mà không có tranh chấp gì đến giá trị của hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết với ông P cũng như việc ông P vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Do đó, việc Tòa án xét xử buộc ông Đỗ Thành P phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền 1.522.255.000 đồng (một tỷ năm trăm hai mươi hai triệu hai trăm năm mươi năm nghìn đồng) là đã giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự nên kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T1, kháng cáo của bị đơn ông P đối với phần này là có cơ sở. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích nêu trên.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Đoàn Văn B; bị đơn ông Phạm Đồng T3; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc H3, ông Vũ Duy K, Văn phòng Công chứng T5 và Cơ quan U thành phố T1 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn trình bày: Vào khoảng tháng 10 năm 2019 do có quen biết nên vợ chồng ông Đoàn Văn B, bà Lê Thị Q đưa ông G (không rõ họ, địa chỉ) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Cơ quan U huyện (nay là thị xã) T5 cấp ngày 29/5/2006 cho nguyên đơn ông B, bà Q với diện tích 300m² để ông G giúp làm thủ tục vay vốn ngân hàng (mục đích xây nhà). Tuy nhiên, ông G giới thiệu nguyên đơn gặp ông Vũ Duy K vay số tiền 550.000.000 đồng với lãi suất 5% tháng nên hai bên đã ra Văn phòng Công chứng T5 ký hợp đồng vay nhưng sau này nguyên đơn mới biết việc nguyên đơn ký hợp đồng không phải là hợp đồng vay mà là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do lãi suất cao không có khả năng trả lãi nên tháng 3 năm 2010, ông Vũ Duy K buộc trả số tiền gốc lãi 980.000.000 đồng. Đến ngày 10/8/2010, ông K dẫn ông P và 04 người khác đến và yêu cầu nguyên đơn ký giấy thuê nhà với ông Đỗ Thành P. Lúc này nguyên đơn mới biết ngày 16/3/2010, nguyên đơn đã bị ông K lừa dối ra phòng công chứng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất của nguyên đơn được cấp 29/5/2006 để ký lại chuyển nhượng cho ông P và ông P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 29/6/2010. Sau đó ngày 11/10/2010, ông P chuyển nhượng ông Phạm Đồng T3 và đến ngày 25/11/2010 ông T9 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Nay nguyên đơn yêu cầu giải quyết:

+ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/3/2010 giữa ông Đoàn Văn B và bà Lê Thị Q với ông Đỗ Thành P do Văn phòng Công chứng T5 chứng thực ngày 16/03/2010.

+ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2010 giữa Đỗ Thành P, Nguyễn Ngọc H3 với ông Phạm Đồng T3 do Văn phòng Công chứng T5 chứng thực ngày 11/10/2010.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH ngày 29/6/2010 do Cơ quan U thị xã (nay là thành phố) T1 cấp cho ông Đỗ Thành P.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ Q9 ngày 25/11/2010 do Cơ quan U thị xã (nay là thành phố T1) cấp cho ông Phạm Đồng T3.

+ Yêu cầu các bị đơn ông P, ông T9, bà H3 trả lại nhà và đất cho nguyên đơn.

Đối với số tiền 550.000.000 đồng các nguyên đơn vay của ông Vũ Duy K thì vợ chồng nguyên đơn sẽ giải quyết khi ông K yêu cầu.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn Đỗ Thành P, ông Phạm Đồng T3 không đồng ý vì bị đơn đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn hợp pháp đúng quy định pháp luật các bên đã thực hiện xong từ năm 2010. Ngày 25/6/2020, bị đơn ông Phạm Đồng T3 có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hiện nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy bỏ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Duy K trình bày: Ngày 05/10/2009, giữa ông với vợ chồng Đoàn Văn B và bà Lê Thị Q có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 300m²; 02 bên thỏa thuận giá 620.000.000 đồng được Cơ quan U huyện (nay là thị xã) T5 cấp ngày 29/5/2006 được Văn phòng Công chứng T5 chứng thực. Tuy nhiên, đến ngày 16/3/2010, do bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng không thực hiện đúng các điều trong hợp đồng, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đồng ý hủy hợp đồng. Đối với số tiền 550.000.000 đồng các nguyên đơn cho rằng vay ông K bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có. Hai bên không có thỏa thuận hay xác lập gì về vay số tiền 550.000.000 đồng.

Tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện: Theo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất số vào sổ H do Cơ quan U huyện (nay là thị xã) T5 cấp ngày 29/5/2006 cho ông Đoàn Văn B và bà Lê Thị Q với diện tích 300m², thửa đất số ô 04- lô I, tờ bản đồ I.

- Ngày 05/10/2009, vợ chồng ông Đoàn Văn B có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Vũ Duy K chuyển nhượng toàn bộ diện tích 300m² trên với số tiền 620.000.000 đồng được Văn phòng Công chứng T5 chứng thực. Đến ngày 16/3/2010, hai bên đã đến văn phòng công chứng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2009; cũng trong ngày 16/3/2010, vợ chồng nguyên đơn tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đỗ Thành P tại Văn phòng Công chứng T5 với số tiền chuyển nhượng trên phần đất là 1.150.000.000 đồng được chứng thực số 1036 quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD và nguyên đơn có đơn xin điều chỉnh lại địa giới hành chính từ xã Phú Chánh, huyện T5 sang phường H1, thành phố T1, tỉnh Bình Dương ngày 22/5/2010. Đến ngày 29/6/2010, Cơ quan U thị xã (nay thành phố) T1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH có ông Đỗ Thành P.

Ngày 11/10/2010, vợ chồng ông Đỗ Thành P, Nguyễn Ngọc H3 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Đồng T3 được Văn phòng Công chứng T5 chứng thực. Ngày 25/11/2010, Cơ quan U thị xã (nay là thành phố) T1 cấp cho ông Phạm Đồng T3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ Q9; quá trình chuyển nhượng cũng như quản lý, sử dụng vợ chồng ông T9 xây dựng nhà mới cùng 12 căn phòng trọ. Đến năm 2020, vợ chồng ông T9, bà Tùng ký hợp đồng tặng cho con Phạm Thị Như H4 toàn bộ diện tích 300m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T9. Đến ngày 26/3/2020, được Sở T6 tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Như H4.

Xét thấy theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đoàn Văn B, bà Lê Thị Q với ông Đỗ Thành P được Văn phòng Công chứng T5 chứng thực ngày 16/3/2010, sổ công chứng 1036, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích 300m², thửa đất số ô 04_ lô I, tờ bản đồ I thì 02 bên đã thỏa thuận tại Điều 1 của hợp đồng (bút lục 230). Tại Điều 2 như sau:

- Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là: 1.150.000.000 đồng.
- Phương thức thanh toán: Bên nhận chuyển nhượng (bên B) thanh toán cho bên A (bên chuyển nhượng) toàn bộ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay sau khi hợp đồng được ký kết tại văn phòng công chứng.
- Thời gian giao đất: Sau khi hợp đồng được ký kết tại văn phòng công chứng.

Phía nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa vợ chồng nguyên đơn Đoàn Văn B, bà Lê Thị Q với bị đơn ông Đỗ Thành P tại Văn phòng Công chứng T5 ngày 16/3/2010 chỉ là hợp đồng giả tạo nhằm đảm bảo cho khoản vay số tiền 550.000.000 đồng của vợ chồng nguyên đơn vay ông Vũ Duy K là không có cơ sở chấp nhận. Bởi vì, tại biên bản lấy lời khai (bút lục 211) ông Vũ Duy K của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh được Tòa án nhân dân thành phố T1 ủy thác thu thập chứng cứ (bút lục 205) ngày 17/01/2019 đã trình bày: Thực tế ông K có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Đoàn Văn B, bà Lê Thị Q thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 300m² với giá 620.000.000 đồng được Văn phòng Công chứng T5 chứng thực số 1062, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/10/2009. Tuy nhiên, đến ngày 16/3/2010, hai bên đến văn phòng công chứng đã hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên lý do ông B và bà Q không thực hiện đúng hợp đồng; không có việc ông K cho vợ chồng ông B, bà Q vay số tiền 550.000.000 đồng dưới hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng và ông K xác định giữa ông và vợ chồng ông Ba không có xác lập giao dịch vay số tiền 550.000.000 đồng.

Ngoài ra trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm phía nguyên đơn cũng không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh cho việc mình lừa dối, ép buộc khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Đỗ Thành P cũng như không có chứng cứ chứng minh việc nguyên đơn đã vay của ông Vũ Duy K số tiền 550.000.000 đồng.

Đối với ông Vũ Duy K đã được Tòa án làm việc cũng khẳng định không có cho vợ chồng ông Ba vay tiền.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng ông Đỗ Thành P trình bày ngày 14/8/2018 và ngày 24/12/2020 về việc không biết ông Đoàn Văn B, bà Lê Thị Q là ai và không nhớ gì về giao dịch mua bán, chuyển nhượng đất với nguyên đơn vì do ông P, sau khi cấp sổ chuyển nhượng cho người khác và qua nhiều năm không nhớ diện tích đất tọa lạc tại đâu và đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho họ. Nguyên đơn không chứng minh việc giao nhận tiền chuyển nhượng theo hợp đồng để cho rằng bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán, từ đó buộc bị đơn ông Đỗ Thành P phải trả cho nguyên đơn số tiền 1.522.255.000 đồng. Trong đó, nợ gốc 1.150.000.000 đồng và số tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ là 372.255.000 đồng là không có cơ sở. Bởi vì, theo quy định tại Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được hai bên ký kết giữa ông Đoàn Văn B, bà Lê Thị Q với ông Đỗ Thành P đã được Văn phòng Công chứng T5 chứng thực ngày 16/3/2010 thể hiện 02 bên thỏa thuận về phương thức thanh toán như sau: “ Bên B thanh toán cho bên A toàn bộ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi hợp đồng được ký kết tại văn phòng công chứng”. Thời gian giao đất: Sau khi hợp đồng được ký kết tại văn phòng công chứng. Như vậy, theo tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện không ai ép buộc và chính nguyên đơn trong quá trình tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn đã thừa nhận nguyên đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ngày 16/3/2010 nguyên đơn đã ký với bị đơn Đỗ Thành P hợp đồng thuê nhà để ở và đến ngày 26/8/2010 phía nguyên đơn ký giấy giao nhà cho bị đơn. Như vậy, việc chuyển nhượng nhà đất giữa nguyên đơn với bị đơn Đỗ Thành P đã được thực hiện xong. Việc cấp sơ thẩm nhận định cho rằng bị đơn P chưa thanh toán tiền cho nguyên đơn theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa phù hợp với việc 02 bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng đã thể hiện rõ

trong các điều khoản của hợp đồng và sau khi ký hợp đồng tại văn phòng công chứng đến khi bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhận tài sản nhà đất. Sau đó, bị đơn ông P đã chuyển nhượng cho ông Phạm Đồng T3 từ năm 2011 đến năm 2018 nguyên đơn mới khởi kiện ra Tòa. Như vậy, suốt một thời gian dài nếu tài sản hợp pháp của mình mà người khác sử dụng là hoàn toàn không phù hợp với tài liệu chứng cứ thể hiện tại hồ sơ, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Ngày 11/10/2010, ông Đỗ Thành P đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Đồng T3 và ông T9 đã nhận nhà đất quản lý, sử dụng ổn định đến nay và được Cơ quan U thị xã (nay là thành phố) T1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ngày 25/11/2010. Năm 2011, ông Phạm Đồng T3 xây dựng nhà mới cùng 12 căn phòng trọ. Quá trình vợ chồng ông T9 quản lý, sử dụng đến năm 2020 đã ký hợp đồng tặng cho bà Phạm Thị Như H4 (là con) quản lý và được Sở T6 tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CSO ngày 26/3/2020 tên Phạm Thị Như H4.

- Xét thấy tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ thể hiện :

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Đỗ Thành P, theo Thông báo nộp thuế thu thập cá nhân ngày 04/6/2020 của Chi cục T10 thành phố T1 và Giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước ngày 28/6/2020 ở Kho bạc Nhà nước tỉnh Bình Dương do bà Lê Thị T11 thực hiện nộp.

Tại Công văn số 3872/CCT-TB-TK ngày 03/9/2019 của Chi cục T10 thành phố T1 và Công văn số 2225/CNTDM ngày 14/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đ thành phố T1 xác định không có thông tin địa chỉ của bà Lê Thị T11. Nguyên đơn cho rằng căn cứ khoản 4 Điều 1 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/3/2010 giữa nguyên đơn với ông P có quy định trách nhiệm đóng thuế và các loại phí thuộc phía nguyên đơn nhưng nguyên đơn chưa thực hiện mà phía bị đơn thực hiện là không đúng với nội dung quy định của hợp đồng chuyển nhượng. Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm nguyên đơn yêu cầu giám định chữ ký của bà Lê Thị Q trong các thủ tục giấy tờ chuyển nhượng. Tại Kết quả giám định số 478 GD-PC 09 ngày 01/12/2020 của Phòng K - Cơ quan C tỉnh Bình Dương của “Tờ khai thuế thu thập cá nhân ngày 22/5/2010”, “Đơn xin xác nhận về việc điều chỉnh địa giới hành chính ngày 22/5/2010 không phải chữ ký bà Lê Thị Q.

Tuy nhiên, việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn ký kết tại Văn phòng Công chứng T5 chứng thực ngày 16/3/2010 số 1036 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD với diện tích 300m², thửa đất ô 04- lô I, tờ bản đồ số I và ngày 29/6/2010, Cơ quan U thị xã (nay là thành phố) T1 cấp cho ông Đỗ Thành P giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được các bên thừa nhận nguyên đơn không có bất kỳ phản đối nào. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên nguyên đơn với bị đơn P có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định pháp luật về Luật Đất đai thể hiện tại Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Nguyên đơn đã bàn giao tài sản quyền sử dụng đất với diện tích 300m² cho bị đơn Đỗ Thành P sử dụng, quản lý từ năm 2010. Nguyên đơn cho rằng bị đơn ép buộc chuyển giao tài sản cho bị đơn không có căn cứ.

Bởi lẽ theo biên bản xác minh tại Cơ quan C phường và Cơ quan U phường H1, thành phố T1, tỉnh Bình Dương (bút lục 455) thời điểm các bên chuyển nhượng tuy có xảy ra tranh chấp nhưng không có việc bị đơn ép buộc nguyên đơn giao tài sản nhà đất. Tại cấp sơ thẩm cũng như tại cấp phúc thẩm nguyên đơn không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho rằng bị đơn ép buộc giao tài sản nên không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của nguyên đơn.

- Đối với yêu cầu của nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng do Văn phòng Công chứng T5 chứng thực ngày 16/3/2010 giữa nguyên đơn với bị đơn ký kết (nguyên đơn thừa nhận đã ký kết vào hợp đồng chuyển nhượng) nhưng đây là hợp đồng giả cách cho hợp đồng vay tài sản nhưng nguyên đơn không chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ.

Nguyên đơn cho rằng đã vay số tiền 550.000.000 đồng của ông Vũ Duy K. Tuy nhiên, ông K không thừa nhận hai bên có vay mượn. Nguyên đơn cũng không có chứng cứ chứng minh.

Xét hợp đồng chuyển nhượng tài sản giữa ông Đỗ Thành P, bà Nguyễn Ngọc H3 với ông T9 được Văn phòng Công chứng T5 chứng thực ngày 11/10/2010 và ông Phạm Đồng T3 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ Q9 ngày 25/11/2010 là ngay tình theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Bị đơn ông T9 quản lý, sử dụng đất đã dỡ bỏ nhà cũ và xây dựng lại nhà mới ở ổn định từ khi chuyển nhượng cho đến nay. Nguyên đơn biết nhưng không phản đối, việc nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với bị đơn không có căn cứ chấp nhận.

Nguyên đơn ông Đoàn Văn B, bà Lê Thị Q đều biết việc bị đơn ông Phạm Đồng T3 xây dựng nhà ở cùng 12 phòng trọ nhưng không có ý kiến phản đối tranh chấp. Thời gian từ năm 2011 cho đến ngày 15/01/2018, nguyên đơn trình bày do không có tiền tạm ứng án phí (sơ thẩm) đề khởi kiện nhưng nguyên đơn không có tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Ngày 25/6/2020, bị đơn ông Phạm Đồng T3 yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với nguyên đơn ông Đoàn Văn B, bà Lê Thị Q về việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự “Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc. Người được hưởng lợi từ việc áp dụng thời hiệu có quyền từ chối áp dụng thời hiệu, trừ trường hợp việc từ chối đó nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ”. Đối chiếu với quy định của pháp luật bị đơn ông Phạm Đồng T3 đã có đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn vì cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hết thời hiệu khởi kiện tranh chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015 đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn ông Phạm Đồng T3 về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2010 giữa ông Đỗ Thành P, bà Nguyễn Ngọc H3 với ông Phạm Đồng T3 do Văn phòng Công chứng T5 chứng thực và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ Q9 ngày 25/11/2010 do Cơ quan U thị xã (nay là thành phố) T1 cấp cho ông Phạm Đồng T3 phù hợp với quy định tại điểm c khoản 1 Điều

217 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do yêu cầu hủy hợp đồng không được chấp nhận nên yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ Q9 ngày 25/11/2010 do Cơ quan U thị xã (nay là thành phố) T1 cấp cho ông Phạm Đồng T3 cũng không được chấp nhận.

[3] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn là chưa đúng quy định.

Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T1 là có căn cứ chấp nhận một phần.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị Q rút đơn kháng cáo nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của nguyên đơn.

Xét kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Thành P là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận sửa án sơ thẩm.

Ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[4] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải nộp chi phí giám định là 1.020.000 đồng và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá là 2.260.651 đồng. Tổng số tiền là 3.280.651 đồng, nguyên đơn đã thực hiện xong.

[5] Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 312 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Q.
2. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Thành P.
3. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 29/QĐKNPT-VKS-DS ngày 06/5/2021.

4. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2021/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương như sau:

4.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Văn B và bà Lê Thị Q về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với ông Đỗ Thành P.

4.2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Văn B và bà Lê Thị Q đối với bị đơn ông Phạm Đồng T3 về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2010 giữa ông Đỗ Thành P, bà Nguyễn Ngọc H3 với ông Phạm Đồng T3 do Văn phòng Công chứng T5 chứng thực ngày 11/10/2010 và

yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ Q9 ngày 25/11/2010 do Cơ quan U thị xã (nay là thành phố) T1 cấp cho ông Phạm Đồng T3.

5. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải nộp chi phí giám định; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá là 3.280.651 (ba triệu hai trăm tám mươi nghìn sáu trăm năm mươi một đồng), nguyên đơn đã thực hiện xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Đoàn Văn B, bà Lê Thị Q phải nộp số tiền 57.967.650 đồng (năm mươi bảy triệu chín trăm sáu mươi bảy nghìn sáu trăm năm mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 12.600.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0021836 ngày 11/4/2018 và Biên lai thu số 0022891 ngày 07/11/2018 của Chi cục T12 thành phố T1, tỉnh Bình Dương. Nguyên đơn ông Đoàn Văn B, bà Lê Thị Q còn phải nộp số tiền 45.367.650 đồng (bốn mươi lăm triệu ba trăm sáu mươi bảy nghìn sáu trăm năm mươi đồng).

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Lê Thị Q; bị đơn ông Đỗ Thành P không phải chịu. Hoàn trả cho bà Quyền, ông P mỗi người số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0051477 ngày 19/5/2021 và Biên lai thu số 0051472 ngày 18/5/2021 của Chi cục T12 thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục T12 thành phố T1;
- TAND thành phố T1;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSPA, Tòa D.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Nguyễn Trung Dũng